

Anti-Money Laundering bei Immobiliengeschäften



CBRE



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



CUSHMAN &
WAKEFIELD

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

PATRIZIA Sales

VP VON POLL
COMMERCIAL®

ANGERMANN®
Real Estate Advisors since 1953.

Nalapollo

Knight
Frank

LOGIVEST®
Service · Logistik · Innovation

STRATEGIS

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

als Immobilienberater sind wir nach dem geltenden Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten – Geldwäschegesetz (GWG) – neben weiteren Berufsgruppen verpflichtet, bestimmte Informationen über die Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts zur Durchführung einer Geldwäscheprüfung einzuholen. Für **Kunden sowie deren Vertragspartner** wiederum besteht eine gesetzliche **Mitwirkungspflicht**, sie sind dazu verpflichtet, diese Auskünfte wahrheitsgemäß zu erteilen. Weigert sich eine der Hauptvertragsparteien ihrer Mitwirkungspflicht nachzukommen, kann dies zum Abbruch der Geschäftsbeziehungen führen.

Mit diesem Flyer möchten wir Sie über die gesetzlichen Vorgaben und deren Umsetzung informieren. Als Immobiliendienstleister legen wir insbesondere zum Schutz unserer Kunden großen Wert auf Integrität, ethisch einwandfreies Verhalten, verantwortungsvolle Unternehmensführung und die Einhaltung der uns auferlegten gesetzlichen Verpflichtungen. Wir glauben, dass es auch Ihr Anliegen ist, mit Dienstleistern zusammen zu arbeiten, die die geltenden Gesetze beachten.

Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit.

Worum geht es?

Im Zuge internationaler Vorgaben wurde das deutsche Geldwäschegesetz geschaffen, um organisierte Kriminalität einzudämmen sowie um Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung wirksam zu bekämpfen. Zur Erreichung dieser Ziele benötigen die Behörden die Mithilfe der Privatwirtschaft. Daher werden gewisse Marktteilnehmer durch das GWG dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner einzuholen, um die erforderliche Transparenz im Geschäftsverkehr zu gewährleisten. Dabei gehören Immobilienmakler zu den Verpflichteten nach dem GWG und werden zur Anwendung der vorgegeben Sorgfaltspflichten verpflichtet. Diese möchten wir Ihnen im Folgenden kurz darstellen und erläutern.

Was sind die gesetzlichen Pflichten?

Das GWG legt Immobilienmaklern folgende Pflichten bei der Vermittlung von **Kauf- und Leasing-/Mietverträgen** (bei einer monatliche Nettokaltmiete ab 10.000 Euro) auf:

- Erhebung und Überprüfung der Identität der **auf tretenden Person** sowie der wirtschaftlich Berechtigten der Hauptvertragsparteien. Wirtschaftlich Berechtigte sind insb. natürliche Personen, die direkt oder indirekt mehr als 25 % der Stimm- bzw. Kontrollrechte halten. Die Identität der auftretenden Person hat unbedingt durch Vorlage eines originalen **Ausweisdokuments** zu erfolgen.
- Überprüfung der Identität **beider Hauptvertragsparteien** des vermittelten Rechtsgeschäfts durch amtliche Dokumente. Die **erhobenen Informationen sind zu erfassen** (schriftlich oder durch Anfertigung einer Kopie).
- Einholung von Informationen über den Geschäftszweck der Parteien des vermittelten Rechtsgeschäfts.
- Einholung eines Auszugs aus dem Transparenzregister (bei jur. Personen).
- Ist das Vertretungsorgan selbst eine juristische Person (z.B. GmbH & Co. KG), müssen die Informationen ebenfalls über dieses Organ eingeholt werden.

Wer muss sich durch Vorlage eines Ausweisdokuments identifizieren, was ist unter „auftretende Person“ zu verstehen?

Laut Gesetz ist die auftretende Person durch die Vorlage eines Originalausweisdokuments zu identifizieren. Von dem vorgelegten Dokument ist eine Kopie anzufertigen. Auftretende Person ist die im Namen des Kunden gegenüber dem Immobilienmakler handelnde Person. Nach den direkten Vorgaben der Aufsichtsbehörden und der Kommentierung gilt die Ausweispflicht **unabhängig davon, ob die auftretende Person eine natürliche oder eine juristische Person** vertritt.

Zusätzlich ist die **Vertretungsbefugnis** der auftretenden Person nachzuweisen.

Verstößt die Erhebung der Daten nicht gegen die DSGVO und was passiert mit den erhobenen Daten?

Das GwG dient als gesetzliche Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten. Die zur Geldwäscheprüfung erforderlichen Informationen und Dokumente werden **lediglich zum Zweck der Geldwäscheprüfung** erhoben und gemäß den gesetzlichen Vorgaben gespeichert. Es versteht sich von selbst, dass wir Ihre Daten vertraulich behandeln, sie nicht zweckfremd verwenden oder an Dritte herausgeben.

Kontakt & weitere Informationen

Falls Sie nähere Informationen im Zusammenhang mit unserem Kundenfragebogen wünschen, wenden Sie sich gerne jeweils an Ihren persönlichen Ansprechpartner oder an unsere Legal & Compliance-Abteilungen.

Nähere Informationen zum Thema Geldwäscheprävention finden Sie auch unter folgenden Links:

Bundeskriminalamt/FIU:
<http://www.bka.de>

Financial Intelligence Unit (FIU):
<https://www.zoll.de>

Legal & Compliance Initiative Real Estate www.compliance-realestate.com

Financial Action Task Force (FATF):
<http://www.fatf-gafi.org>

Mitglieder der Legal & Compliance Initiative Real Estate



Jones Lang LaSalle SE
Tel.: +49 (0) 69 2003 0
jll.de

PATRIZIA Sales

Patrizia AG
Tel.: +49 (0) 69 7191 8920
patrizia.ag/de



CBRE GmbH
Tel.: +49 (0) 69 1700 77 0
cbre.de



von Poll Immobilien GmbH
Tel.: +49 (0) 69 9511 790
vonpoll.com



Savills Immobilien Beratungs-GmbH
Tel.: +49 (0) 69 2730 000
savills.de



Angermann Real Estate
Tel.: +49 (0) 40 3491 40
angermann-realestate.de



BNP Paribas Real Estate Holding GmbH
Tel.: +49 (0) 69 2989 90
realestate.bnpparibas.de



apollo real estate holding GmbH
Tel.: +49 (0) 69 970 505 171
nai-apollo.de



Colliers International Deutschland GmbH
Tel.: +49 (0) 69 7191 920
colliers.de



Knight Frank
Tel.: +49 (0)89 8393120
www.knightfrank.de



Cushman & Wakefield LLP
Tel.: +49 (0) 69 5060 730
cushmanwakefield.de



Loginvest GmbH
Tel.: +49 (0)89 388 888 5 0
www.loginvest.de



Engel & Völkers AG
Tel.: +49 (0) 40 3613 10
engelvoelkers.com



Strategis AG
Tel.: +49 (0)30 443530
www.strategis.eu